

Der Koalitionsausschuss vom 18.8.2019 hat folgenden Beschluss gefasst:

### **Wohnungsbau voranbringen und bezahlbares Wohnen sichern – Maßnahmen zur Wohnungspolitik**

Bezahlbares Wohnen, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und das ökologische Wohnen sind ein wichtiger Handlungsschwerpunkt der Koalition. Der Wohngipfel war dafür ein wichtiger Meilenstein. Heute legt die Koalition folgendes Paket vor:

Wie im Wohngipfel am 21. September 2018 vereinbart, wird der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre erweitert. Der entsprechende Gesetzentwurf des BMJV soll Ende August versandt werden. BMJV und BMI sagen zu, einen Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts spätestens im Dezember 2019 vorzulegen.

Die Koalitionspartner einigen sich auf der Grundlage des Gesetzentwurfes des BMJV zur Verlängerung der Mietpreisbremse mit der Maßgabe, dass

- die Möglichkeit der Länder, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren eine Mietpreisbremse zu erlassen, um fünf Jahre verlängert wird. Die Rechtsverordnungen gelten längstens bis zum 31. Dezember 2025;
- im Falle eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse der Mieter zu viel gezahlte Miete rückwirkend für einen Zeitraum von 30 Monaten fordern kann, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse innerhalb von 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügt. Bei späteren Rügen soll dies entsprechend dem geltenden Recht erst ab dem Zeitpunkt der Rüge Wirkung entfalten. Eine Rückwirkung der Rüge soll auch dann ausgeschlossen sein, wenn das Vertragsverhältnis bereits beendet wurde;
- an den qualifizierten Begründungspflichten für Rechtsverordnungen zur Mietpreisbremse festgehalten wird.

Die Koalition strebt an, die Erwerbsnebenkosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums deutlich zu senken. Deshalb bittet sie die Bundesregierung, ein

Gesetz vorzulegen, sodass zukünftig bei einem durch Makler vermittelten Immobilienkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses durch natürliche Personen die Provisionsansprüche des Maklers gegenüber Verkäufer und Käufer (Vertragsparteien) so in Abhängigkeit gestellt werden, dass die Vertragspartei, die den Makler nicht beauftragt hat, maximal eine Provision in Höhe der von der beauftragenden Vertragspartei zu zahlenden Provision schuldet. Die Vertragspartei, die den Makler nicht beauftragt hat, schuldet ihren Anteil an der Maklerprovision erst, wenn die beauftragende Vertragspartei nachweist, dass sie ihren Anteil an der Maklerprovision gezahlt hat. Der Nachweis kann etwa durch die Vorlage eines Überweisungsbeleges geführt werden. Die hälftige Teilung soll vorgesehen werden, wenn beide Vertragsparteien den Makler beauftragt haben.

Die Bundesregierung wird gebeten, unter Einbeziehung von Ländern und Kommunen, bis zum Ende des Jahres 2019 einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die Möglichkeit zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen reduziert.

Bei der Mobilisierung von Bauland wird der Bund mit gutem Beispiel vorangehen. Dazu wurde die BImA-Verbilligungsrichtlinie mit bereits sichtbaren Erfolgen neu gefasst. Die Koalition hat sich darauf verständigt, diese Regelungen auch auf Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zu übertragen. Mit der Deutschen Bahn AG sollen darüber hinaus Gespräche über die Mobilisierung weiterer Grundstücksflächen aus ihrem unmittelbaren Besitz geführt werden. Zudem soll das Verfahren zur Berechnung des Abschlages auf den Kaufpreis so weiterentwickelt werden, dass auch auf Grundstücken, für die die vorgesehene Verbilligung nicht auskömmlich ist, geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

Die Wohnungsbauprämie wird bis Ende 2019 evaluiert. Auf Grundlage der Ergebnisse wird die Koalition die Wohnungsbauprämie attraktiver ausgestalten, um zusätzliche wohnungspolitische Effekte zu erzielen.

Soweit im parlamentarischen Verfahren zum Bundeshaushalt 2020 finanzielle Spielräume entstehen, sollen nach dem Willen der Koalition zusätzliche Mittel in

Höhe von 100 Mio. Euro für einen Investitionspakt zur Reaktivierung von Brachflächen insbesondere für den preiswerten Mietwohnungsneubau zur Verfügung gestellt werden, um Revitalisierungshürden zu mindern.

Für den Klimaschutz und die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes hat die Art der Wärmeerzeugung und der Energiebedarf der Gebäude in Deutschland eine herausragende Bedeutung. Deshalb spielen Anreize für den Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme und die energetische Gebäudesanierung in den Beratungen des Klimakabinetts eine wichtige Rolle. Über die konkreten Maßnahmen und deren Finanzierungsvolumen wird im Gesamtkontext aller Klimaschutzmaßnahmen zu entscheiden sein.

Auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) wird die Bundesregierung noch in diesem Jahr einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs vorlegen. Durch dieses Gesetz sollen unter anderem die Möglichkeiten für Kommunen zur Schließung von Baulücken verbessert werden, etwa durch eine Weiterentwicklung des Vorkaufsrechts oder durch die erleichterte Anwendung eines Baugebots. Ferner soll ein Schwerpunkt des Gesetzesvorhabens der ländliche Raum sein. So soll die Außengebietsentwicklung erleichtert und eine neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ eingeführt werden, um den Bedürfnissen des ländlichen Raumes besser entsprechen zu können (u.a. Verlängerung des § 13b BauGB).